

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vitklövern Eds Allé

769639-0371

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vitklöverns Eds Allé får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret slutfört produktionen av 28st lägenheter i två flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och markarbeten. Föreningen har därmed erhållit bevis om godkänd entreprenad från oberoende besiktningsman samt slutbesked från Upplands Väsby kommun. Inflyttning påbörjades i november.

Föreningen har upphandlat bostadsrättsföreningens långfristiga lån från Danske bank och erforderliga förvaltningstjänster.

Samtliga bostäder har sålts genom tecknande av upplåtelseavtal. Föreningen har vidare slutreglerat aktieöverlåtelseavtalet med Franka Cajun AB.

Föreningen har under året betalat ut 720 Tkr som ersättning för återgång av förhandsavtal gällande två lägenheter.

Inga andra väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen Vitklöverns Eds Allé, org.nr 769639-0371, ägs till 100% av dess medlemmar.

Antal medlemmar vid årets ingång: 3 stycken

Antal medlemmar vid årets utgång: 42 stycken

Under året har 44 medlemmar tillträtt och 5 medlemmar frånträtt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2020/21 (16 mån)
Nettoomsättning	114	0
Resultat efter finansiella poster	-651	-267
Eget kapital	103 864	283
Balansomslutning	140 321	75 084

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	550 000	0		-267 439	282 561
Ökning av insatskapital	93 837 500	9 287 500			103 125 000
Kapitaltillskott			1 106 486		1 106 486
Disposition av föregående års resultat:			-267 439	267 439	0
Årets resultat				-650 535	-650 535
Belopp vid årets utgång	94 387 500	9 287 500	839 047	-650 535	103 863 512

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	839 047
årets förlust	-650 535
	188 512

disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan	115 280
i ny räkning överföres	73 232
	188 512

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2020-09-22 -2021-12-31 (16 mån)
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		114 189	0
Övriga intäkter		137 720	0
Summa rörelsens intäkter		251 909	0
Rörelsens kostnader	2		
Driftskostnader		-13 174	0
Övriga kostnader		-838 770	-79 439
Summa rörelsens kostnader		-851 944	-79 439
Rörelseresultat		-600 035	-79 439
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-35 500	-188 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 000	0
Summa finansiella poster		-50 500	-188 000
Resultat efter finansiella poster		-650 535	-267 439
Resultat före skatt		-650 535	-267 439
Årets resultat		-650 535	-267 439

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	139 600 000	34 450 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	40 422 705
Summa materiella anläggningstillgångar		139 600 000	74 872 705
Summa anläggningstillgångar		139 600 000	74 872 705
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		193 457	0
Övriga fordringar		147	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		191 616	0
Summa kortfristiga fordringar		385 220	0
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Andelar i koncernföretag		0	50 000
Summa kortfristiga placeringar		0	50 000
<i>Kassa och bank</i>		336 165	161 063
Summa omsättningstillgångar		721 385	211 063
SUMMA TILLGÅNGAR		140 321 385	75 083 768

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 675 000	550 000
Summa bundet eget kapital		103 675 000	550 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		839 047	0
Årets resultat		-650 535	-267 439
Summa fritt eget kapital		188 512	-267 439
Summa eget kapital		103 863 512	282 561
Långfristiga skulder			
	6		
Skulder till kreditinstitut		35 624 715	0
Skulder till koncernföretag		0	28 736 870
Summa långfristiga skulder		35 624 715	28 736 870
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	40 571 813
Skulder till kreditinstitut		400 284	0
Leverantörsskulder		3 556	0
Skulder till koncernföretag		0	4 839 787
Aktuella skatteskulder		147 492	58 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		281 826	594 737
Summa kortfristiga skulder		833 158	46 064 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 321 385	75 083 768

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Exceptionella kostnader

	2022	2020-09-22 -2021-12-31
Lämnade ersättningar för återgång av förhandsavtal	-720 000	0
	-720 000	0

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2020-09-22 -2021-12-31
Resultat vid avyttringar	-223 500	0
Nedskrivningar	0	-188 000
Återföring av nedskrivningar	188 000	0
	-35 500	-188 000

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 450 000	0
Inköp	2 577 357	34 450 000
Omklassificeringar	102 572 643	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 600 000	34 450 000
Utgående redovisat värde	139 600 000	34 450 000

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 422 705	0
Inköp	62 149 938	40 422 705
Omklassificeringar	-102 572 643	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	40 422 705
Utgående redovisat värde	0	40 422 705

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder till koncernföretag som förfaller inom fem år	0	28 736 870
Långfristiga skulder till kreditinstitut som förfaller inom fem år	35 624 715	0
	35 624 715	28 736 870

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	36 025 000	36 025 000
	36 025 000	36 025 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har haft en vattenskada som hanterats av föreningens försäkringsbolag.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Karlin
Ordförande

Björn Bruér

Adelina Mehra

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
31.05.2023 09:23

SENT BY OWNER:
Sergej Salnikov · 30.05.2023 18:08

DOCUMENT ID:
SyHq1smLh

ENVELOPE ID:
B1E9yoXUh-SyHq1smLh

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning BRF Vitklövern 2022.pdf
10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	DATE/TIME	METHOD	RISK	DETAILS
ADELINA MEHRA Adelina.mehra@frankabostad.se	Signed Authenticated	30.05.2023 18:41 30.05.2023 18:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/10/07) IP: 46.39.101.187	
Karl Björn Olof Bruér bjorn.bruer@frankabostad.se	Signed Authenticated	30.05.2023 18:57 30.05.2023 18:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/01) IP: 90.225.225.131	
ERIK KARLIN Erik.karlin@frankabostad.se	Signed Authenticated	30.05.2023 21:16 30.05.2023 21:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/22) IP: 78.82.60.156	
JOHAN ANDERSSON johan.andersson@se.gt.com	Signed Authenticated	31.05.2023 09:23 31.05.2023 09:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/11/27) IP: 88.131.44.131	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitklövern Eds Allé

Org.nr. 769639 - 0371

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vitklövern Eds Allé för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vitklövern Eds Allés finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-12-22 - 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om



årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vitklövern Eds Allé för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Vitklövern Eds Allé enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att

fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Johan Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
31.05.2023 09:23

SENT BY OWNER:
Sergej Salnikov • 30.05.2023 18:49

DOCUMENT ID:
rJ-zKIQ82

ENVELOPE ID:
SJefYsXL3-rJ-zKIQ82

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Vitklöverns Eds Allé 20
22-01-01–2022-12-31.pdf
2 pages

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION	DATE AND TIME	METHOD	DETAIL
1. JOHAN ANDERSSON johan.andersson@se.gt.com	Signed Authenticated	31.05.2023 09:23 31.05.2023 09:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/11/27) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed